

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой

«___» _____ 2014 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

**МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ
БЕЛАРУСЬ И ПУТИ ИХ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ**

Выполнила
студентка 4-го курса
специальности «Менеджмент»

_____ А. А. Бойко

Научный руководитель
доцент кафедры управления недвижимостью
канд. экон. наук

_____ Ю. В. Минковская

Рецензент
начальник отдела оценки, анализа
и мониторинга рынка недвижимости
ГУП «Национальное кадастровое агентство»

_____ О. Н. Саянко

Ответственный за нормоконтроль
доцент кафедры управления недвижимостью
канд. экон. наук

_____ Ю. В. Минковская

Минск 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ	5
1.1 Оценка недвижимого имущества: основные понятия и принципы	5
1.2 Методы оценки недвижимого имущества в Республике Беларусь.....	5
1.3 Порядок проведения независимой оценки в Республике Беларусь.....	5
1.4 Нормативное правовое регулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь.....	5
ГЛАВА 2 ПРИМЕР ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	5
2.1 Подготовка к оценке: сбор и анализ информации об объекте оценки	5
2.2 Выбор методов оценки стоимости объекта недвижимости.....	5
2.3 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимого имущества и обоснование итоговой рыночной стоимости	5
ГЛАВА 3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ	5
3.1 Предложения по совершенствованию затратного метода оценки.....	5
3.2 Предложения по совершенствованию доходного метода оценки	5
3.3 Предложения по совершенствованию сравнительного метода оценки	5
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	5
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	5
ПРИЛОЖЕНИЕ А Исходная информация по объекту оценки и объектам-аналогам складского назначения	5
ПРИЛОЖЕНИЕ Б Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным методом.....	5
ПРИЛОЖЕНИЕ В Расчет действительного валового дохода.....	5
ПРИЛОЖЕНИЕ Г Определение налога на недвижимость и налога на землю по объекту оценки	5
ПРИЛОЖЕНИЕ Д Реконструированный отчет о доходах	5
ПРИЛОЖЕНИЕ Е Прогнозирование чистого операционного дохода по вариантам прогноза.....	5
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж Расчет стоимости реверсии объекта оценки в конце срока прогноза.....	5
ПРИЛОЖЕНИЕ И Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков	5

ВВЕДЕНИЕ

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи).

Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В Республике Беларусь происходит активное развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью: приватизации государственной собственности, аренде нежилых и жилых помещений, покупке и продаже помещений, передаче в залог (ипотеку) и т. д. Появился слой новых владельцев недвижимости, как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности. Образовались коммерческие структуры, действующие на рынке недвижимости. С развитием рынка возникает потребность в качественной оценке рыночной стоимости недвижимого имущества.

Изучение оценки недвижимости является одним из самых актуальных вопросов настоящего времени. Оценка недвижимости производится в Республике Беларусь для вноса в уставной капитал, оформления залога (ипотеки), выкупа государственной собственности, изменения стоимости основных средств в бухгалтерском учете, определения ущерба и страхового возмещения и т. д. Услуги по определению стоимости имущества предоставляются в соответствии с Указом президента Республики Беларусь № 615 (далее – Указ Президента № 615) от 13.10.2006 г. «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и включают в себя проведение экспертизы имущества и оформление комплекта документов, отвечающего требованиям стандартов [25].

Рынок оценочных услуг все более востребован, необходимость оценки внедряется во все нормативно-правовые акты. При этом остро ощущается проблема несовершенства методологических подходов оценки рыночной стоимости в условиях белорусского рынка. Использование существующих стандартов оценки недвижимого имущества в Республике Беларусь не всегда возможно, а в некоторых случаях даже некорректно.

В связи с вышеизложенным, целью данной дипломной работы является изучение существующих методов оценки и разработка предложений по совершенствованию методики оценки рыночной стоимости недвижимого имущества в Республике Беларусь.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть содержание оценочной деятельности;
- изучить принципы оценки;
- изучить технологию процесса оценки;

- проанализировать рыночные методы оценки недвижимости;
- оценить объект недвижимости, на наглядном примере выявить слабые стороны методологии оценки в Республике Беларусь;
- предложить рекомендации по совершенствованию методики оценки.

Объектом исследования данной дипломной работы является рынок недвижимости Республики Беларусь, а предметом – деятельность по оценке недвижимого имущества в Республике Беларусь.

При написании дипломной работы были использованы различные источники, включая учебные пособия белорусских и российских авторов, статистическая литература, нормативно-правовые документы Республики Беларусь, периодические издания в электронной версии.

